

## Anlage 1: Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2024

### Die wichtigsten Daten auf einen Blick

#### Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums (Stichtag: 31.12.2024)

- ▶ Bestand: 3.436 geförderte Wohnungen;
- ▶ GEWOBAU ist mit 2.790 geförderten Wohnungen (81 Prozent des Bestands) der größte Vermieter geförderten Wohnraums;

#### Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen (Stichtag: 31.12.2024)

- ▶ insgesamt 3.259 bearbeitete Wohnungsanträge (2022: 2.796; 2023: 3.033);
- ▶ 285 Wohnungsvermittlungen an Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe 1; 305 Wohnberechtigungsscheine an Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3;
- ▶ 1.529 offene Wohnungsanträge von Haushalten der Einkommensstufe 1;

#### Neubauten und Planungen im geförderten Wohnungsbau (Stichtag: 31.12.2024)

- ▶ 8 neue EOF-geförderte Wohnungen und 6 Bindungsabläufe;
- ▶ 2025: insgesamt 304 weitere Wohnungen bezugsfertig, im Bau oder in Planung;

#### Belegungsbindungsvertrag zwischen Stadt und GEWOBAU

- ▶ Neuausrichtung des bisherigen Belegrechtsvertrags mit Wirkung zum 01.01.2024 zur Optimierung der bisherigen Praxis;
- ▶ in 2024 vereinbarungsgemäß Freimeldung von 80 Wohnungen aus dem freifinanzierten Bestand der GEWOBAU zur Belegung durch die Stadt;

#### Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Menschen (Stichtag: 31.01.2025)

- ▶ 316 Menschen ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht; davon 74,68 Prozent Erwachsene ab 18 Jahre und 25,32 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre; 46,20 Prozent alleinlebend; 19 Prozent zum Stichtag seit vier und mehr Jahren untergebracht;
- ▶ aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum Unterbringung von 143 geflüchteten Menschen aus der Ukraine in Verfügungswohnungen (davon 32,17 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre) und Unterbringung von 139 anerkannten geflüchteten Menschen unterschiedlicher Herkunft in Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete (davon 38,13 Prozent Kinder);

#### Perspektiven

- ▶ Mangel an bezahlbarem bzw. gefördertem Wohnraum nimmt bei steigenden Bedarfen und geringer Bautätigkeit weiter zu; aufgrund fehlender Fördermittel der Regierung von Mittelfranken 2025 und 2026 ist Rückgang von Neubauten im geförderten Wohnungsmarkt zu erwarten;
- ▶ Neubauplanungen mit bereits bestehender Förderzusage für 2025 werden den Bestand jedoch steigen lassen, da in den nächsten Jahren keine Bindungsabläufe erfolgen;
- ▶ modellhafte Umsetzung und Weiterentwicklung eines Hilfeansatzes in Verfügungswohnungen für wohnungslose Menschen mit engmaschiger und niedrigschwelliger sozialpädagogischer Unterstützung; Ziel ist die Rückkehr der Menschen in ein unbefristetes privatrechtliches Mietverhältnis.

## 1. Sozialer Wohnungsmarkt

Die seit Jahren schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere beim geförderten Wohnraum hat sich im Berichtsjahr 2024 weiter verschärft. Aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten hat es bundesweit einen Einbruch der Neubautätigkeiten gegeben.<sup>1</sup>

Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt insgesamt und insbesondere auf dem geförderten Wohnungsmarkt lässt sich auch in Erlangen auf die folgenden Problembereiche konzentrieren:

- Bezahlbarkeit: zunehmende finanzielle Überforderung von Haushalten aufgrund stark gestiegener Lebenshaltungskosten und Wohnkosten (Nettokaltmieten; Wohnungsneben-, Energiekosten);
- Verfügbarkeit: Wohnungsknappheit bei gleichzeitig steigenden Bedarfen;
- Zugang zum Wohnungsmarkt: zunehmend geringe Chancen für Haushalte mit geringem Einkommen und in anderen (sozialen) Notlagen oder für anerkannte geflüchtete Menschen, auf einem angespannten Mietwohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum zu finden.

## 2. Geförderter Wohnungsmarkt

### 2.1 Bestand geförderter Mietwohnungen

Der Bestand geförderter Mietwohnungen unterliegt durch Bindungsabläufe einerseits und Neubauten andererseits einer ständigen Fluktuation. In Tabelle 1 sind Bindungsabläufe und Neubauten geförderter Wohnungen seit 2022 gegenübergestellt. Dementsprechend gab es im Jahr 2023 einen Anstieg gegenüber 2022, da die Zahl der Neubauten die Bindungsabläufe überwog. Zum Stand 31.12.2024 gab es keine wesentlichen Veränderungen des Wohnungsbestands zum Vorjahr, da Bindungsabläufe und Neubauten sich auf niedrigem Niveau etwa die Waage hielten. Da es in den kommenden Jahren keine Bindungsabläufe gibt, aber weiter Neubauten geplant sind, ist eine Steigerung des Bestands an gefördertem Wohnraum zu erwarten (siehe 2.4).

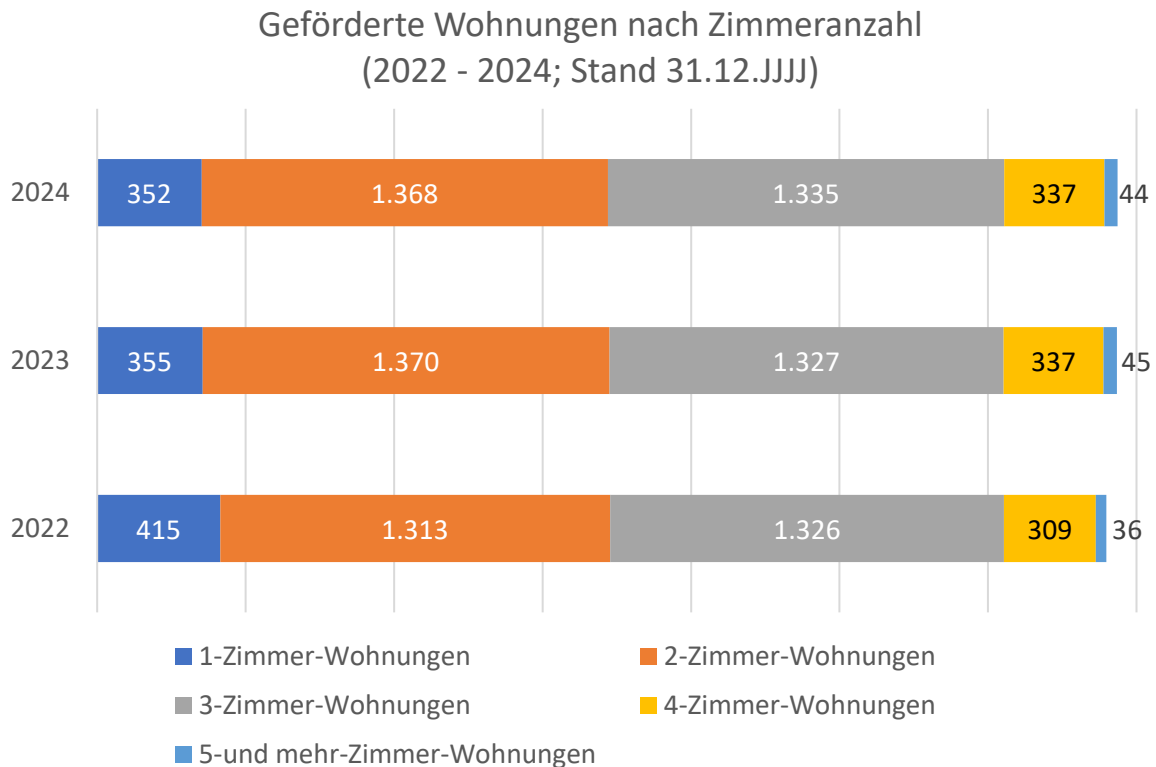
Tabelle 1 Bindungsabläufe und Neubauten geförderter Wohnungen

Jahr	Bindungsabläufe	Neubauten (EOF)	Bestand geförderter Wohnungen
2022	223	147	3.399
2023	96	131	3.434
2024	6	8	3.436

<sup>1</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. ZIA (Hrsg.) (2025). Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025. Berlin: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Überwiegend handelt es sich bei den Wohnungen um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Im Vergleich mit dem Jahr 2022 ist zum Stichtag 31.12.2024 die Anzahl der 1-Zimmer-Wohnungen zurückgegangen, die nach üblichen Standards auch einem 1-Personen-Haushalt nicht mehr gerecht werden. Dagegen ist im Vergleich zu 2022 die Zahl der 2-Zimmer-Wohnungen angestiegen. Darüber hinaus ist verglichen zu diesem Jahr in 2024 eine höhere Zahl von großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern zu verzeichnen, die dem Bedarf von Familien mit Kindern entsprechen (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1 Geförderte Wohnungen nach Zimmeranzahl



Unter den Vermietern geförderten Wohnraums steht die GEWOBAU zum Stichtag 31.12.2024 mit 2.790 Wohnungen (81,24 Prozent des Bestands) mit Abstand an erster Stelle. Die weiteren Vermieter gehen aus Tabelle 2 hervor.

Tabelle 2 Geförderte Mietwohnungen nach Vermieter

<b>Vermieter (Stichtag: 31.12.2024)</b>	
GEWOBAU	2.790
Joseph-Stiftung	315
Dawonia	210
ESW	58
Bauart Dippold GmbH & Co KG	23
Versorgungswerk Landesärztekammer	23
Baugenossenschaft des Landkreises Erlangen-Höchstadt eG	12
Baugenossenschaft Erlangen eG	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.436</b>

## 2.2 Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen

Die Gesamtzahl der Anträge, die innerhalb des Jahres 2024 bearbeitet wurden, betrug 3.259. Damit stieg die Zahl der Anträge von 2.796 im Jahr 2022 und 3.033 im Jahr 2023 stetig an.

### Änderungen bei der Vermittlung geförderter Wohnungen

#### 1) EOF-Förderung

Im Rahmen der EOF-Förderung erhalten Haushalte innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen und gestaffelt nach drei Einkommensstufen (EKS 1 bis 3) einen Zuschuss zur Anmietung sozialgebundenen Wohnraums. Mit Wirkung zum 01.09.2023 wurden nach dem Wohnraumförderungsgesetz in Bayern die hierfür gültigen Einkommensgrenzen nach oben angepasst, um die EOF-Förderung mehr Haushalten mit geringem Einkommen zugänglich zu machen. Dadurch fallen mehr berechnete Haushalte in die niedrigste EKS 1 als zuvor. Haushalte in den Einkommensstufen 2 und 3 machen dagegen einen sehr geringen Anteil unter den antragstellenden Haushalten aus. Im Jahr 2024 erfolgte in Amt 50 deshalb folgende Umstellung.

Haushalte der Einkommensstufe 1 werden wie bisher nach Dringlichkeit und Wartezeit einem Vermieter für eine freiwerdende Wohnung vorgeschlagen beziehungsweise in die Warteliste aufgenommen. Wohnungssuchende der Einkommensstufen 2 und 3 erhalten einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Mit diesem können sie sich selbständig an Vermieter wenden.

#### (2) Vermittlung geförderten Wohnraums an Geflüchtete aus der Ukraine

Geflüchtete Menschen aus der Ukraine haben derzeit einen (vorübergehenden) Schutz im Rahmen einer Aufenthaltserlaubnis<sup>2</sup>. Dieser wurde auf europäischer Ebene bis zum 4. März 2026 verlängert. Aufenthaltserlaubnisse, die am 1. Februar 2025 gültig sind, gelten demnach aktuell bis zum 4. März 2026 fort<sup>3</sup>.

Laut einer Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) vom März 2025 sind damit aber die Voraussetzungen des rechtmäßigen Aufenthalts für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS)<sup>4</sup> aktuell nicht mehr gegeben. Dies deshalb, da der rechtmäßige Aufenthalt entsprechend des VVoBindR voraussichtlich mindestens ein Jahr ab Antragstellung gelten muss. Eine erneute Verlängerung der Aufenthaltserlaubnisse zum vorübergehenden Schutz auf europäischer Ebene ist derzeit jedoch unklar. Somit sind Geflüchtete aus der Ukraine aktuell nicht mehr für einen WBS berechtigt.

### 2.2.1 Erfolgte Wohnungsvermittlungen

Die Anzahl der durch Amt 50 erfolgten (unmittelbaren) Wohnungsvermittlungen ist mit den Vorjahren nicht mehr vergleichbar, da Antragstellende der Einkommensstufen 2 und 3 einen WBS erhalten und daher in der Statistik der Wohnungsvermittlungen nicht mehr dargestellt werden können.

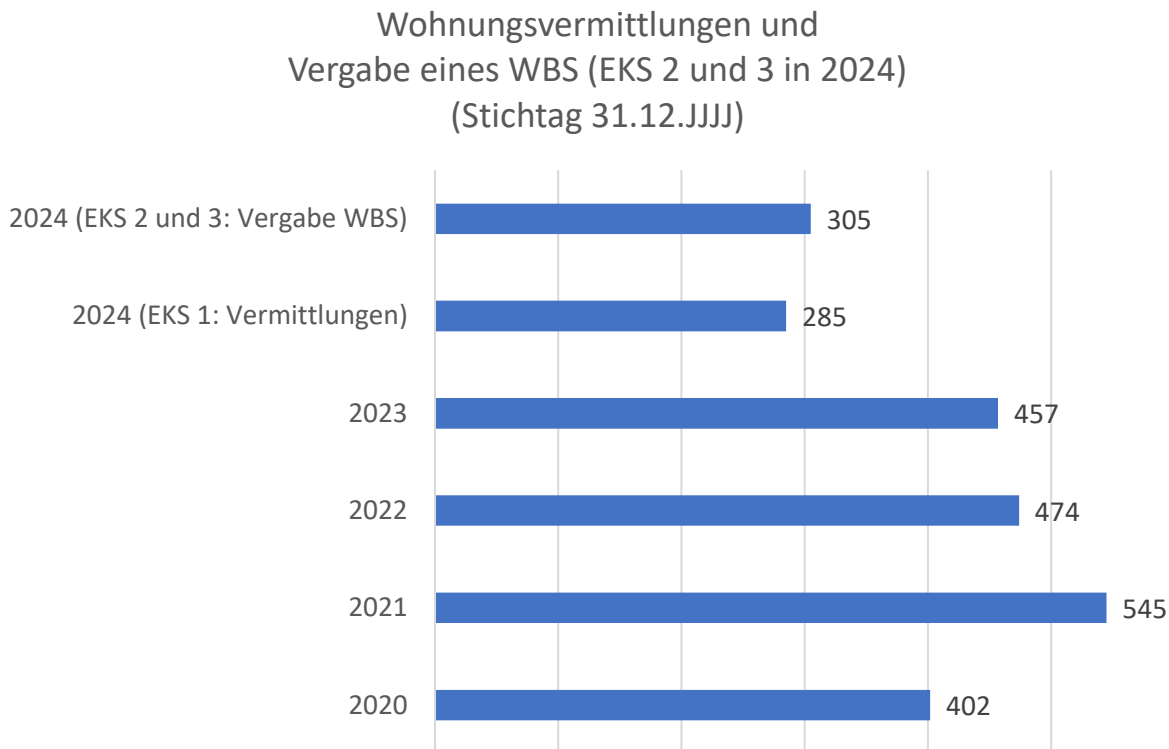
<sup>2</sup> nach § 24 Aufenthaltsgesetz (AufenthG) in Deutschland gemäß der Richtlinie 2001/155/EG;

<sup>3</sup> § 2 Aufenthaltserlaubnis-Fortgeltungsverordnung – UkraineAufenthFGV;

<sup>4</sup> siehe Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVoBindR);

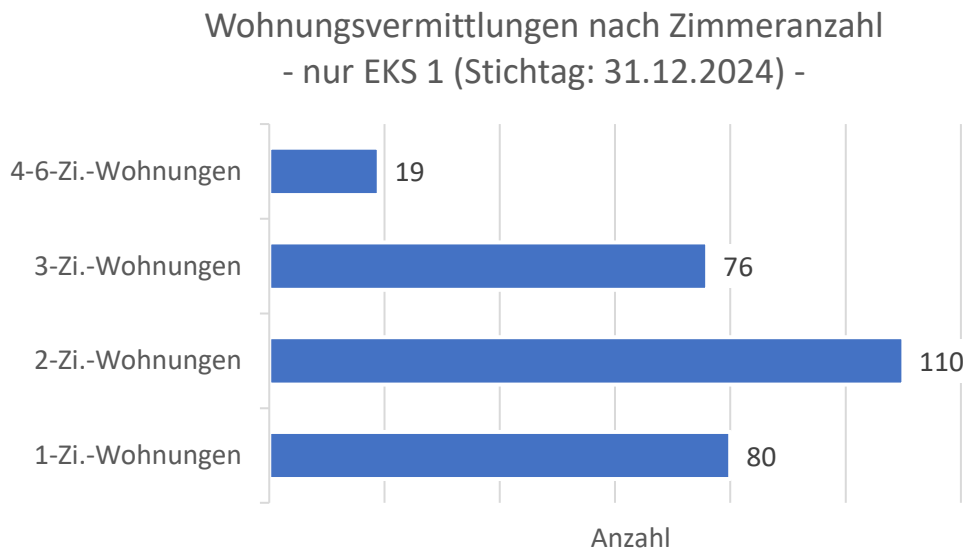
Im Jahr 2024 (Stichtag: 31.12.) konnten insgesamt 285 geförderte Wohnungen an Haushalte der Einkommensstufe 1 vermittelt werden. Darüber hinaus wurden 305 Wohnberechtigungsscheine (WBS) an Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3 ausgegeben (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2 Wohnungsvermittlungen und Wohnberechtigungsscheine (WBS)



Überwiegend wurden an die antragstellenden Haushalte in Einkommensstufe 1 2- und 3-Zimmer-Wohnungen vermittelt (siehe Abbildung 3). Die geringe Anzahl von großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern verweist auf den weiterhin bestehenden Mangel an gefördertem Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern.

Abbildung 3 Wohnungsvermittlung nach Zimmeranzahl (Stichtag: 31.12.2024)



Bei den Vermittlungen stellten im Jahr 2024 geförderte Wohnungen des 1. Förderwegs („klassische“ Sozialwohnungen) mit 131 Wohnungen die Mehrzahl dar. An zweiter Stelle stehen EOF-Wohnungen (58 Wohnungen). Die geringe Zahl an EOF-Wohnungen erklärt sich neben der oben genannten Veränderung des Vermittlungsverfahrens auch damit, dass im Jahr 2024 nur acht EOF-Neubauten fertiggestellt werden konnten und die Mieterfluktuation gering ist. Die weiteren vermittelten Wohnungen wurden über den Belegungsbindungsvertrag beziehungsweise den Belegrechtsvertrag mit der GEWOBAU vermittelt (siehe 2.3).

### 2.2.2 Ohne Vermittlung beendete Wohnungsanträge

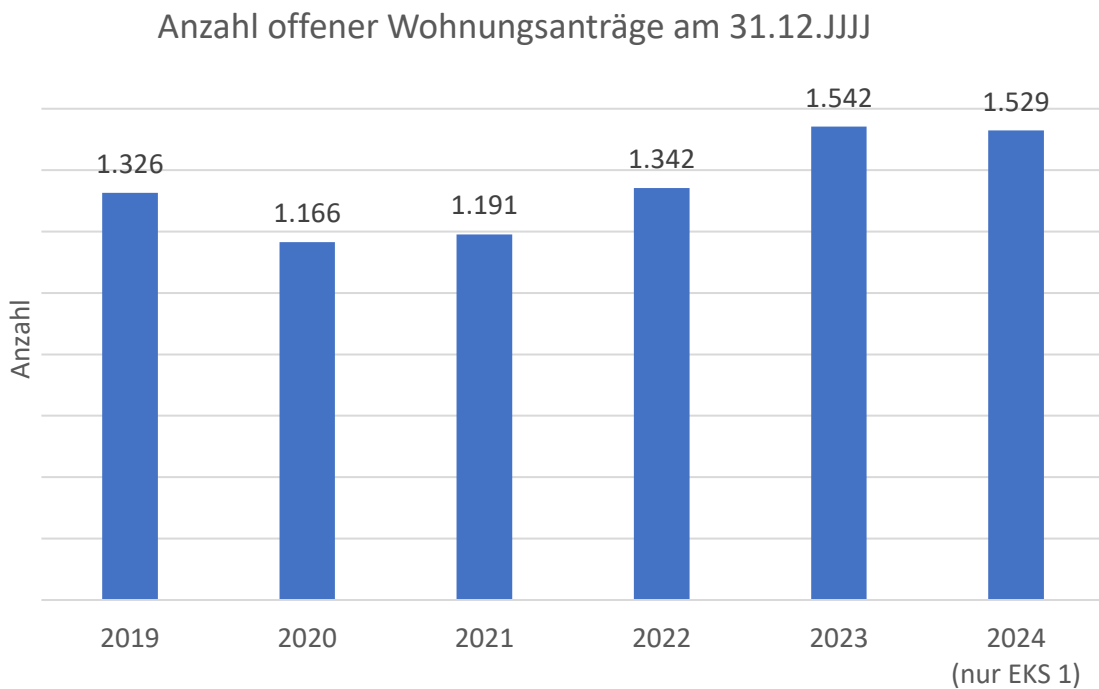
Wie in den Vorjahren wurden Wohnungsanträge aus unterschiedlichen Gründen abgeschlossen, ohne dass eine Vermittlung, die Vergabe eines Wohnberechtigungsscheins oder die Aufnahme in die Warteliste erfolgte. Dies war im Jahr 2024 bei 1.140 Wohnungsanträgen der Fall. Überwiegend war dies damit begründet, dass nach Ablauf des Bewilligungszeitraums der notwendige Wiederholungsantrag nicht gestellt wurde (515 Fälle). In weiteren 305 Fällen konnte die Bearbeitung wegen fehlender Mitwirkung der Antragstellenden nicht weitergeführt werden. Bei insgesamt 320 Wohnungsanträgen war entweder die Einkommensgrenze der Haushalte überschritten (51 Fälle), der Antrag wurde von den Antragstellenden aus nicht bekannten Gründen zurückgezogen beziehungsweise konnten sich diese selbst mit einer Wohnung versorgen (78 Fälle), oder es lagen sonstige individuelle Gründe vor (191 Fälle). Nach Beendigung eines Antrags könnte aber zu einem späteren Zeitpunkt vom betreffenden Haushalt erneut ein Antrag gestellt werden. Dies lässt sich jedoch nicht statistisch abbilden.

### 2.2.3 Offene Wohnungsanträge

Zum Stichtag 31.12.2024 waren insgesamt 1.529 Wohnungsanträge von Haushalten der Einkommensstufe 1 offen (siehe Abbildung 4).

Im Vorjahr bestanden zum 31.12. insgesamt 1.542 offene Anträge. In dieser Zahl waren insgesamt 125 offene Anträge aus den Einkommensstufen 2 und 3 enthalten. Anträge von Haushalten, die einer dieser beiden Einkommensstufen zuzuordnen sind, erhalten aufgrund der oben genannten Umstellung jedoch seit 2024 einen Wohnberechtigungsschein.

Abbildung 4 Anzahl offener Wohnungsanträge



### 2.3 Geplante EOF-Neubauten

In Tabelle 3 sind die im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnungsobjekte dargestellt. Außerdem gehen daraus auch die im Jahr 2025 bezugsfertig gewordenen beziehungsweise in Bau oder Planung befindlichen Objekte hervor.

Tabelle 3 Neubau von Wohnungsobjekten 2024/2025

Fertigstellung	Objekte	Träger	Anzahl WE	davon gefördert	Quote
2024	<b>Aufstockung</b>	GEWOBAU	8	8	100%
	Paul-Gossen-Straße 81 – 83 Paul-Gossen-Straße 89 - 91				
2025 bezugsfertig, im Bau oder in Planung befindlich	Rodensteinweg 1 - 5 (Baugebiet 412)	GEWOBAU	45	45	100%
	<b>Aufstockung</b>				
	Paul-Gossen-Straße 77 - 79 (bezugsfertig 01.04.2025)		4	4	100%
	Paul-Gossen-Straße 85 - 87 (bezugsfertig 01.04.2025)		4	4	100%
	Koldestraße 11- 35		32	32	100%
	Bissingerstraße 25 - 40		62	62	100%
	Aufseßstraße 18 - 48		34	26	76%
	Jaminstraße 16 - 47	32	28	88%	
	Gerstenbergstraße 1 (bezugsfertig 01.07.2025)	Heinlein	43	43	100%
	Sieboldstraße 4 (bezugsfertig 01.07.2025)				
	Gerstenbergstraße 3 - 7 (bezugsfertig 01.05.2025)	GS-Wohnen	129	41	32%
	Sieboldstraße 6 - 10 (bezugsfertig 01.05.2025)				
	Beethovenstraße 17 (bezugsfertig 01.05.2025)				
	Quartier JaminPark (bezugsfertig 01.02.2025)	Dawonia	19	19	100%

Zum Stichtag 31.12.2023 befanden sich Bauprojekte der GEWOBAU in der Nägelsbachstraße 55 - 57 und in der Odenwaldallee in Planung. Die Vorhaben sind bis auf weiteres zurückgestellt, da die wirtschaftliche Realisierbarkeit aktuell nicht gegeben ist.

Aktuell befinden sich noch Bauprojekte in der Mozartstraße (PSD Bank) und auf dem Areal an der Werner-von-Siemens-Straße (Engelhart Consulting) in Planung. Inwiefern und in welchem Umfang hier geförderte Wohnungen gebaut werden steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

## 2.4 Stand der Vereinbarung zur Belegungsbindung zwischen Stadt und GEWOBAU

Der Belegrechtsvertrag zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU vom 03.08.2010 wurde mit dem Ziel abgeschlossen, den Bestand an bezahlbarem Wohnraum über den gesetzlich geförderten Wohnraum hinaus zu erweitern. Hierzu stellte die GEWOBAU der Stadt freifinanzierte Wohnungen zur Verfügung, die analog der Bestimmungen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) an einkommensschwache Haushalte vergeben werden konnten („Belegungsbindung“).



Im Gegenzug erhielt die GEWOBAU einen städtischen Zuschuss zur Sanierung der Wohnungen.

In der Praxis ist die Umsetzung des Belegrechtsvertrags immer wieder an verschiedene Grenzen gestoßen: beispielsweise Fluktuationen durch Mieterwechsel; die im Lauf des Mietverhältnisses erfolgte Überschreitung des maßgeblichen Haushaltseinkommens für eine geförderte Wohnung; notwendige Sanierungszeiträume nach Auszügen, in denen keine Vermietung möglich war; die fehlende Mitwirkung von Mieterhaushalten bei der Einkommensprüfung. Diese Gegebenheiten führten dazu, dass Wohnungen vorübergehend nur anteilig auf das jährlich angestrebte Kontingent geförderter Wohnungen angerechnet werden konnten. Trotz jährlich steigender Wohnungszahlen durch Neubauten und einer steigenden Zahl aufsummierter Mietverhältnisse seit Vertragsbeginn wurde die erforderliche Zahl von Mietverhältnissen im Sinne des Belegrechtsvertrags daher meist unterschritten.

Zwischen Referat V/Amt 50 und der GEWOBAU wurde diese Problematik im Jahr 2024 intensiv erörtert und Alternativen entwickelt, um die bisherige Verfahrensweise zielgerecht zu optimieren. Damit sollte auch der mit der Vereinbarung verbundene hohe Verwaltungsaufwand reduziert und ein effektiveres Verfahren hergestellt werden.

Im Rahmen einer neuen Vereinbarung („Belegungsbindungsvertrag“) wurde festgelegt, dass die GEWOBAU jährlich ein Kontingent von 20 Prozent der im jeweiligen Jahr freiwerdenden freifinanzierten Wohnungen der Stadt zur Vergabe zur Verfügung stellt. Als Mindestkontingent wurden 80 Wohnungen jährlich vereinbart, die von der Wohnungsvergabe bei Amt 50 wie öffentlich geförderte Wohnungen an berechnigte Haushalte vermittelt werden können („Belegungsrecht“). Dies geschieht nach den Bestimmungen für das Verfahren und die Zugangsvoraussetzungen entsprechend des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes wie nach dem bisher üblichen Vorgehen. Der Belegungsbindungsvertrag hat eine Laufzeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2037.

Zum Stichtag 31.12.2024 wurden vertragsgemäß 80 freifinanzierte Wohnungen der GEWOBAU für die Belegung durch die Stadt freigemeldet und somit das vereinbarte Soll erfüllt. Von diesen Wohnungen konnten im Jahr 2024 bereits 72 Wohnungen vermittelt werden. Darüber hinaus wurden weitere 24 Wohnungen vermittelt, die aus dem Kontingent des bisherigen Belegrechtsvertrags noch zur Vergabe durch die Stadt zur Verfügung standen.

### **3. Wohnungslosigkeit**

Für die Wohnungslosenstatistik wird der Stichtag 31.01.2025 zugrunde gelegt. Dies entspricht der Vorgabe des Wohnungslosenberichterstattungs-Gesetzes (WoBerichtsG) zur jährlichen Übermittlung statistischer Daten an das Statistische Bundesamt (erstmalig zum Stichtag 31.01.2022).

Im Folgenden werden aus der Gesamtstatistik zum Stichtag 31.01.2025 drei Personengruppen gesondert dargestellt:

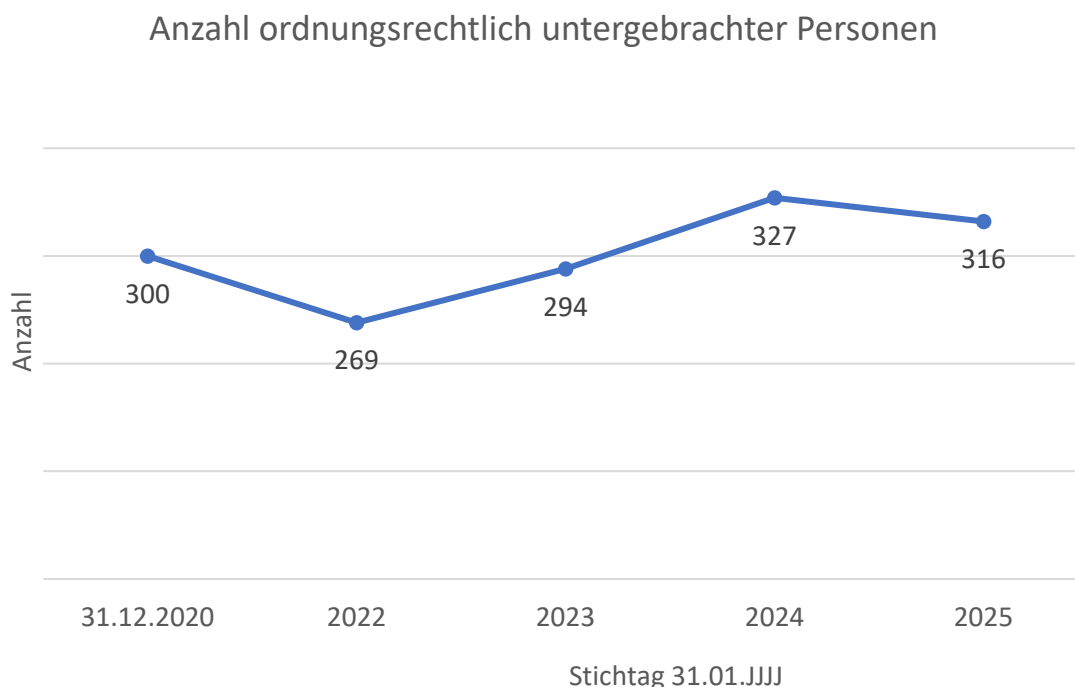
- wohnungslose Personen, die ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht waren;
- anerkannte geflüchtete Menschen aus der Ukraine, die aufgrund des Wohnungsmangels in Absprache und mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken in Verfügungswohnungen untergebracht wurden;
- anerkannte asylberechtigte Menschen, die grundsätzlich Anspruch auf eine eigene Wohnung haben und ihren Wohnsitz frei wählen können, die jedoch aufgrund der angespannten Wohnungssituation häufig in Gemeinschaftsunterkünften verbleiben.

Die jeweils besonderen Umstände, aufgrund derer diese Personengruppen in die Wohnungslosenstatistik fallen, sollen durch die separate Darstellung abgebildet werden.

### 3.1 Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslose Personen

Die Anzahl ordnungsrechtlich untergebrachter Personen in Verfügungswohnungen unterliegt im längeren zeitlichen Verlauf Schwankungen. Zum Stichtag 31.01.2025 liegt die Anzahl noch innerhalb dieser Schwankungsbreite. Es zeigt sich aber seit 2022 eine steigende Tendenz (siehe Abbildung 5). Die steigenden Wohnkosten und der Wohnungsmangel bilden sich somit auch in einer Zunahme der von Wohnungsnotfällen und Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen ab.

Abbildung 5 Ordnungsrechtlich untergebrachte Personen



In der Gesamtzahl werden Personen, nicht Haushalte dargestellt. Einbezogen werden also alle Altersgruppen und Haushaltstypen (zum Beispiel Alleinlebende,

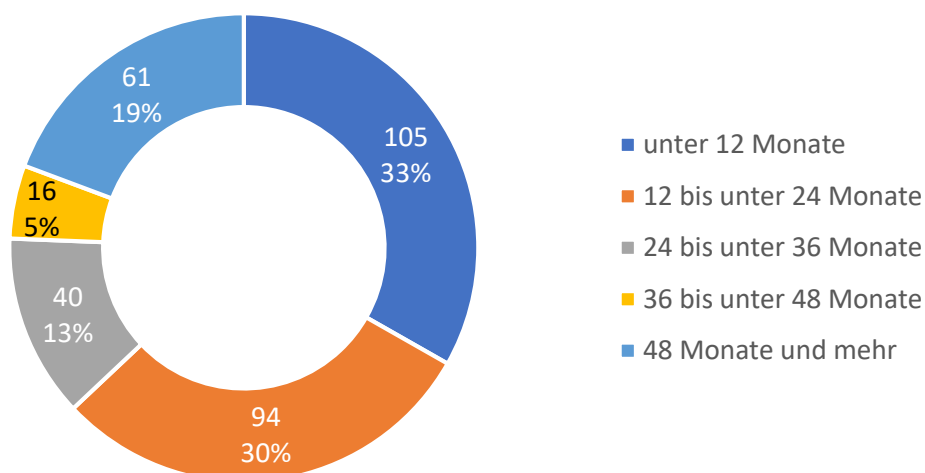
Familien). Die folgenden Daten differenzieren diese Daten nach sozialstrukturellen Merkmalen zum Stichtag 31.01.2025 weiter.

- Rund drei Viertel der wohnungslosen Menschen waren Erwachsene ab 18 Jahre (74,68 Prozent). Davon waren 61,44 Prozent männlich. Die Altersspanne der erwachsenen wohnungslosen Personen lag zwischen 18 und 89 Jahren, das durchschnittliche Alter bei rund 40 Jahren (Männer: 39,71 Jahre; Frauen: 40,04 Jahre).
- Alleinstehende Personen machten 46,20 Prozent der wohnungslosen Menschen aus. Von den Alleinstehenden waren fast drei Viertel (73,29 Prozent) männlich.
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahre betrug rund ein Viertel aller wohnungslosen Menschen (25,32 Prozent). Diese Altersgruppe war somit in Relation zum Anteil aller unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Erlangens (rund 15 Prozent) überrepräsentiert.
- Von allen untergebrachten Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre lebten mehr als ein Viertel in einem Alleinerziehenden-Haushalt (27,50 Prozent), 68,75 Prozent in einem Paar-Haushalt und 3,75 Prozent in einem sonstigen Mehr-Personen-Haushalt.

Etwa die Hälfte der wohnungslosen Menschen lebte zum Stichtag bis zu 18 Monate in einer Verfügungswohnung, etwa die Hälfte mehr als 18 Monate. Der Mittelwert der Wohndauer liegt bei rund 31,5 Monaten mit einer breiten Spanne von weniger als einem Monat bis zu 28 Jahren. Der Anteil der Bewohner\*innen mit einer Aufenthaltsdauer zum Stichtag von weniger als einem Monat bis unter 24 Monate überwiegt mit insgesamt 63 Prozent (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6 Dauer der Unterbringung in einer Verfügungswohnung

#### Dauer der Unterbringung in einer Verfügungswohnung zum Stichtag 31.01.2025 (absolut und in Prozent)



### 3.2 Anerkannte geflüchtete Personen aus der Ukraine

Zum Stichtag 31.01.2025 waren insgesamt 143 geflüchtete Personen aus der Ukraine in Verfügungswohnungen untergebracht, da sie auf dem angespannten Wohnungsmarkt keinen bedarfsgerechten beziehungsweise bezahlbaren Mietwohnraum finden.

Die erwachsenen Personen in dieser Gruppe machten insgesamt mehr als zwei Drittel aus (67,83 Prozent), wobei der Anteil der Frauen unter den Erwachsenen überwog (63,92 Prozent). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis zu 18 Jahren betrug 32,17 Prozent. Das Durchschnittsalter aller Erwachsenen lag bei 43,17 Jahren mit einer Spanne von 18 bis 83 Jahre, das der unter 18-Jährigen betrug rund neun Jahre.

48,95 Prozent aller untergebrachten Personen (einschließlich der Kinder unter 18 Jahre) lebten in einem Familienhaushalt (Paare oder Alleinerziehenden-Haushalt). Rund jede zehnte Person war alleinstehend (9,79 Prozent). 11,19 Prozent der Personen lebten in einem Paar-Haushalt ohne Kind und 30,07 Prozent in einem sonstigen Mehr-Personen-Haushalt.

Rund ein Drittel aller untergebrachten Personen lebte zum Stichtag weniger als 24 Monate in einer Verfügungswohnung (32,87 Prozent), 67,13 Prozent zwischen 24 und weniger als 36 Monate.

### 3.3 Anerkannte geflüchtete Menschen in Gemeinschaftsunterkünften

Insgesamt lebten 139 anerkannte geflüchtete Menschen aus verschiedenen Herkunftsländern in einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, da sie auf dem Mietwohnungsmarkt keine Wohnung finden konnten. Darunter waren 61,87 Prozent Erwachsene ab 18 Jahre (Altersspanne 18 – 71 Jahre) und 38,13 Prozent Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre (Durchschnittsalter 7,24 Jahre). Bei den Erwachsenen überwog der Anteil der Männer mit 53,49 Prozent leicht.

Rund 69,78 Prozent aller Personen (einschließlich der Kinder unter 18 Jahre) lebten in einem Familienhaushalt (Alleinerziehenden-Haushalt oder Paar-Haushalt mit Kind/ern). Alleinstehende Personen stellten 25,90 Prozent aller Personen dar. In einem Paar-Haushalt ohne Kind lebten lediglich 4,32 Prozent der Gesamtgruppe.

Fast die Hälfte der Personen war seit 48 Monaten oder länger in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht (46,76 Prozent), rund jede fünfte Person weniger als 12 Monate (20,86 Prozent). Für fast ein Drittel traf dies für einen Zeitraum zwischen 12 und unter 48 Monaten zu (32,37 Prozent).

## 4. Resümee und Perspektiven

### 4.1 Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau

Aufgrund erfolgreicher Baumaßnahmen und gleichzeitig geringerer Abläufe geförderten Wohnraums aus der Sozialbindung konnte zum Stichtag 31.12.2024 ein leichter Zugewinn an geförderten Wohnungen gegenüber den beiden vorangegangenen Jahren verzeichnet werden. Die GEWOBAU stellte mit rund 81 Prozent den höchsten Anteil geförderten Mietwohnraums insgesamt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des neu vereinbarten Belegungsbindungsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU

zusätzlich 80 freifinanzierte Wohnungen von der GEWOBAU für die Vergabe durch die Stadt an einkommensschwache Haushalte freigemeldet.

Die weitere Entwicklung auf dem (geförderten) Mietwohnungsmarkt wird zum einen durch die weiter rückgängige Bautätigkeit negativ beeinflusst. Hinzu kommen die nachfolgend dargestellten aktuellen Entwicklungen im Bereich der einkommensorientierten Förderung.

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) private und öffentliche Bauherren, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften mit zinsgünstigen Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen bei der Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Unterstützt wird hierbei der Bau oder Umbau von bedarfsgerechten und bezahlbaren Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für Haushalte, mit geringen und mittleren Einkommen.

Die Haushaltssituation des Freistaats wirkt sich jedoch auch auf das Themenfeld der Wohnraumförderung aus. Seitens der Regierung von Mittelfranken wird derzeit eine konkrete Budgetplanung über die zur Verfügung stehenden Fördermittel für die Jahre 2025 – 2028 durchgeführt. Zum aktuellen Zeitpunkt sind die vorhandenen Mittel bereits größtenteils ausgeschöpft. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt eine Erhöhung der Fördermittel derzeit nicht in Aussicht. Die Regierung von Mittelfranken geht derzeit davon aus, dass neue Projekte erst wieder ab 2027 angestoßen werden können.

Neben der knappen Haushaltssituation des Freistaates werden auch die Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) überarbeitet. Inwiefern sich dies auf künftige Projekte auswirken wird bleibt abzuwarten.

Für die Lage des Wohnungsmarktes der Stadt Erlangen, im Hinblick auf die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem sozialem Wohnraum, zeichnet sich hier ein sehr problematisches Szenario ab. Investor\*innen von Bauprojekten können nicht dazu verpflichtet werden, den derzeit geltenden Anteil von 30 % der ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern (bei mindestens 24 Geschosswohnungen), wenn seitens der Regierung keine Fördermittel zur Verfügung stehen. Der Gesamtbestand verfügbarer Wohnungen erfährt seit mehreren Jahren nur noch bedingt durch EOF-Projekte eine Mehrung. Der Bestand weiterer Förderarten ist auf Grund von Abläufen der Belegungsbindung rückläufig. Sollte hier die Schaffung weiteren Wohnraums, bedingt durch den Mangel vorhandener Fördermittel, über einen Zeitraum von mehreren Jahren ausgesetzt werden, wird sich der Bestand reduzieren, bei gleichzeitig zu erwartender steigender Nachfrage.

Die Verwaltung prüft im Hinblick auf die derzeitige Lage, inwiefern alternative Lösungen geschaffen werden können. Investor\*innen sollen in derartigen Fällen nicht von der Verpflichtung der Schaffung sozialen Wohnraums befreit werden, sondern es sollen alternative Modelle zur Auswahl stehen. Ziel muss es jedenfalls sein sicherzustellen, dass weiterhin bedarfsgerechter sozialer Wohnraum vorgehalten wird.

## **4.2 Unterstützung in Wohnungsnotfällen und bei Wohnungslosigkeit**

Die seit 2022 wieder steigende Tendenz der Zahl wohnungsloser Menschen zeigt, dass Wohnungsknappheit und steigende Wohnkosten einkommensschwachen Haushalten den Zugang zum Mietwohnungsmarkt zunehmend erschweren. Darüber hinaus spielen neben finanziellen Gründen für Wohnungsnotfälle und -verluste meist auch weitere Faktoren eine Rolle (z.B. Scheidung, Suchterkrankung, psychische Beeinträchtigung, innerfamiliäre Konflikte und Gewalterfahrungen). Mit Armut oder anderen Lebenslagen verbundene Diskriminierungserfahrungen können den Zugang zum Mietwohnungsmarkt erschweren.

Amt 50 leistet hier bei Wohnungsnotfällen oder Wohnungslosigkeit Unterstützung durch den Sozialpädagogischen Dienst für Wohnungsnotfälle. Darüber hinaus wird aktuell ein Konzept zur engmaschigen, niedrighschwelligem sozialpädagogischen Unterstützung wohnungsloser Menschen vor Ort in Verfügungswohnungen modellhaft aufgebaut und erprobt. Ziel ist möglichst der Übergang aus der Wohnungslosigkeit in ein unbefristetes privatrechtliches Mietverhältnis (siehe Beschlussvorlage im SGA am 20.02.2025; Vorlagennummer 50/136/2025). Dieses Konzept wird auf der Grundlage der Praxiserfahrungen mit dem Modellträger Internationaler Bund e.V. weiterentwickelt und soll ausgebaut werden.

## **4.3 Weitere Hilfen**

Die Wohngeldreform zum 01.01.2023 („Wohngeld Plus“) hat einer deutlich höheren Anzahl von Haushalten den Zugang zu Wohngeld eröffnet. Gleichzeitig hat sich der durchschnittliche Wohngeldanspruch mehr als verdoppelt (siehe Mitteilung zur Kenntnis im SGA am 20.02.2025; Vorlagennummer 50/135/2025). Im Wohngeldgesetz ist eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngelds an die Preis- und Mietpreisentwicklung vorgeschrieben („Dynamisierung“), so dass bei den Wohnkosten entlastende Effekte für Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen entstehen.

Von Amt 50 wird durch die Energienotfallberatung außerdem Information und Unterstützung angeboten, bevor durch erhöhte Energieverbrauchskosten eine finanzielle Notlage (oder der Verlust der Wohnung) droht.